

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48250018		
Adresse	Borsævegen 583				
Postnr.	3880	Sted	DALEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Andrew Gordon William Banks		
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 5 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	89381018		
Selger 1 Fornavn	Andrew	Etternavn	Banks		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar Museskitt funnet av og til under kjøkkenvasken. Behandlet med feller og gift. Ingen insekter eller skadedyr sett i resten av hytta eller annekset.
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar Liten vannlekkasje på skorsteinen i badstuen ved mye regn.
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vannforsegling malt på pipe/tak
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar Bare solenergi
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar N/A
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar tilstandsrapport fra 2020 ved forrige salg

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Museskitt funnet av og til under kjøkkenvasken. Behandlet med feller og gift. Ingen insekter eller skadedyr sett i resten av hytta eller annekset.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Solenergi og vannavløp alt installert av tidligere eier/bygger. Ingen endringer gjort av nåværende eier.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Borsævegen 583
3880 DALEN
Gnr./Bnr.: 126/67
Tokke kommune

Areal

Hovedhytte.
Bruksareal: 82 m²
Anneks.
Bruksareal: 28 m²

Totalt bruksareal (BRA): 110 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.02.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.02.2025
Referansenummer	15067362
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0018
Hjemmelshaver/selger	Andrew Banks
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	06.03.2025 07:38

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Borsævegen 583
Postnummer/sted	3880 DALEN
Kommune	4034 - Tokke
Gnr./Bnr.:	126/67
Tomt	Eiet tomt: 1209 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hovedhytte.	1987	2010.	
Anneks.	Ukjent.		

Byggemåte

Fritidseiendom bestående av en hovedhytte og ett anneks beliggende i Skåfså i Tokke Kommune. Hovedhytten er over ett plan pluss ett kaldloft med lav takhøyde. Annekset er over ett plan pluss en hems over deler av arealet. med plenaraeler og diverse beplantning. En sydvestvendt og en vestvendt terrasse i hovedhytten og østvendt terrasse i annekset. Skrånende naturtomt. Adkomst opp til hytten via sti i terreng fra parkering.

Hovedhytte:

Bygget er oppført søylefundamenter i stein og murkonstruksjon. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer 2-lags glass med karmen og rammer i tre. Yttertaket har saltaksform og tekket med pappshingel. Tak over utvendig bod tekket med metallplater. Oppvarming er via vedfyring. Hytten har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer. Strøm/lys via 12 volt solcelleanlegg. I tillegg er det ett aggregat i utvendig bod tilkoblet en 220-volt stikkontakt på kjøkken og en stikkontakt på dusjrom.

Hytten inneholder følgende:

Stue, kjøkken, gang, en innvendig bod ,tre soverom, dusjrom, toalettrom, badstue og en utvendig bod. Utgang fra stue til to terrasser på tilsammen ca. 24 m²

Anneks:

Annekset er oppført med ruingmur i lettklinkerblokker på tre sider og søylefundamenter i tre. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i mur og trekonstruksjon med utvendig stående trekledning og pussede murfasader. Vinduer i 2-lags glass med karmen og rammer i tre. Yttertaket har saltaksform og tekket med stålplater. Oppvarming er via frittstående gassovn. Annekset har naturlig ventilasjon via vindusventiler og åpningsbare vinduer. Strøm/lys via 12 volt solcelleanlegg.

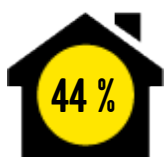
Annekset inneholder følgende:

Åpen stue/kjøkkenløsning, bad, ett soverom og en hems. Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på ca. 11 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



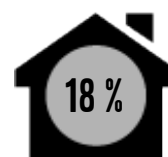
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

























TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken - Anneks.		Ventilasjon og avtrekk	9	
Kjøkken - Hovedhytte.		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Annet	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Hovedhytte.		Overflater himling	10	
Øvrige rom - Rom som benyttes som dusjrom. Hovedhytte.		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
Øvrige rom - Hovedhytte.		Ventilasjon	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Øvrige rom - Rom som benyttes som bad. Anneks.		Ventilasjon	11	
Loft - uinnredet / råloft - Hovedhytte.		Statikk	12	
		Inspeksjonsmulighet	12	
		Annet	12	
Badstue. Hovedhytte.		Vurder konstruksjons-oppbygging	12	
		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Overflater vegger / himling	12	
		Overflater gulv	12	Kr 50 000 - 100 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Hovedhytte.		Skorsteiner inne i boligen	13	Kr 0 - 10 000
		Ildsteder inne i boligen	13	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - Hovedhytte.		Skjevhetmåling	13	Kr 50 000 - 100 000
Etasjeskiller - Anneks.		Skjevhetmåling	13	
Elektrisk anlegg - Hovedhytte.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Elektrisk anlegg - Anneks.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks		Fasader ink. kledning	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedhytte.		Konstruksjon	16	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer - Hovedhytte.		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak - Anneks.		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Konstruksjon	18	
		Gesimsløsninger	18	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
Yttertak - Hovedhytte		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	19	
		Konstruksjon	19	
		Inspeksjonsmulighet	19	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	19	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Anneks.		Annet	20	Kr 0 - 10 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - Hovedhytte.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	20	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Grunnmur, fundamenter - Hovedhytte.		Fundamenter	21	Kr 50 000 - 100 000
Drenering - Hovedhytte.		Bortledning av takvann	21	
		Alder	21	
Drenering - Anneks.		Fuktsikring av grunnmur	22	
		Bortledning av takvann	22	
		Alder	22	
Stikkledninger og tanker		Septiktank	22	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Hovedhytte.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.	76	6		82	20
	Stue, kjøkken, gang, en innvendig bod ,tre soverom, dusjrom og toalettrom.	Badstue og en bod.			Terrasse v/inngangsparti: 8 m2. Terrasse v/stue mot vest: 12 m2.
SUM	76	6		82	20
Total bruksareal: 82 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.	28			28	11
	Åpen stue/kjøkkenløsning, bad og ett soverom.				Terrasse.
SUM	28			28	11
Total bruksareal: 28 m²					

Kommentar til areal

Hovedhytte:

Hytten inneholder 74 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt opprinnelige byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Anneks:

Annekset inneholder 28 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent fjerning av bod over til stue/kjøkken og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Aralet på hems måles til 11 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Rapport

Kjøkken - Anneks.

Kjøkkeninnredning av ukjent alder med mørke profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med to-greps blandebatteri. Frittstående gasskomfyr. Gulvflater med gulvbelegg. Veggflater med panel og pussede og malte murflater. Himlingsflater med panel. Vannrør av plast tilkoblet 12-volt vannpumpe. Avløpsrør i plastmateriale.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innredning




	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.	
	TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Kun naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu noe som fører til redusert luftmengdeutskifting. Tiltak med montering av ventilator kan iverksettes dersom behov.
	TGIU	Vannrør	Vannsystemet var på befaringstidspunkt tømt og er derfor ikke undersøkt, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales når anlegget er i drift.

Kjøkken - Hovedhytte.

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Veggflater med malte panelplater. Himlingsflater med panel. Kjøkkeninnredning av ukjent alder med hvite profilerte og slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål med to-greps blandebatteri tilkoblet kaldvann. Vannrør er tilkoblet 12-volt vannpumpe. Synlige avløpsrør i plastmateriale. Frittstående gasskomfyr tilkoblet løs gassflaske i benkeskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning


	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.	
	TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Kun naturlig ventilasjon via åpningsbare vinuder noe som fører til redusert luftmengdeutskifting. Tiltak med montering av ventilator kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Det er registrerte stedvise skjevheter i himlinger. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, men bør kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert på hytten.	
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale i tillegg til stedvise sprekker mellom gulvbord. Tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Annet	Det ble registrert avføring etter mus i benkeskap. Eventuelt aktivitetsnivå er ikke kjent. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	
	TGIU	Vannrør	Vannsystemet var på befaringstidspunkt tømt og er derfor ikke undersøkt, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales når anlegget er i drift.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Hovedhytte.

Gulvflater belagt med malte heltre gulvbord. Vegg og himlingsflater med malte panelbord. Gulvmontert vanntoalett tilkoblet 12-volt vannpumpe og vandunk under benk. Vannrør i plastmateriale. Avløpsrør i plastmateriale. Benkeplate i heltre med nedfelt servant med to-greps blandebatteri tilkoblet kaldvann og 12-volt vannpumpe. Naturlig ventilasjon via vindusventil.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør


 **TG 2** Overflater himling | Panelbord er stedvis løse/henger.
Årsak er ikke kjent.
Tiltak med festing av løse panelbord anbefales.


 **TGIU** Vannrør | Vannsystemet var på befaringstidspunkt tømt og er derfor ikke undersøkt, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales når anlegget er i drift.

Øvrige rom - Rom som benyttes som dusjrom. Hovedhytte.

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegg og himlingsflater med panel. Baderomsplater på vegg i dusjhjørne. Dusjhjørne med fast dusjbunn. Dusjforheng. Fotpumpe tilkoblet hånddusj med vanntilførsel fra vandunk. Avløp fra dusj via avløpsrør i gulv. Naturlig ventilasjon via vindusventil.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Annet

 Informasjon | Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommet er ikke bygget som ett våtrom, noe som må hensyntas ved bruk slik det fremstår ved befaringstidspunktet. Det gjøres også oppmerksom på at vanninstallasjoner i rom uten sluk er forbundet med en viss risiko.

 **TG 2** Overflater vegger | Det ble med hjelp av fuktindikator utført overflatesøk på vegger i dusj med stedvise forhøyede verdier.
Skjulte skader bak baderomsplater kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vindudplassering i dusj er uheldig. Kan føre til fuktinnregning i konstruksjonen.
Vindu bør skjermes.


Overflater himling | Det er registrerte stedvise skjevheter i himlinger.
Årsak til skjevhetene er ikke kjent, men bør kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert på hytten.

Overflater gulv | Gulvoverflater bærer stedvis preg av slitasje.
Det registreres stedvise sprekker/ riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale.
Tiltak kan iverksettes dersom behov.
Skjulte skader under dusjbunn kan ikke utelukkes da dette arealet ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Øvrige rom - Hovedhytte.


Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Veggflater og himlingflater med panel. Profilerte innerdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon via åpningsbare vinuder noe som fører til redusert luftmengdeutsifting. Tiltak med montering av veggventiler kan iverksettes dersom behov.
	Overflater himling	Det er registrerte stedvise skjevheter i himlinger. Årsak til skjevhetene er ikke kjent, men bør kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert på hytten.
	Overflater gulv	Gulvflater har stedvis slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. i tillegg til stedvise sprekker mellom gulvbord. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladene til de fleste innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.


Øvrige rom - Anneks.



Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulvbord. Veggflater med panel. Himlingsflater/skråtak med panel. Profilerte innerdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Øvrige rom - Rom som benyttes som bad. Anneks.



Gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med pussede og malte murflater og baderomsplater med flisimitasjon. Himlingsflater med panel. Servantskap med benkeplate i laminat med toppmontert servant. Pumpetoalett av "båttype". Duskabinett med to-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Avløp fra dusj og servant via rør i gulv. Synlige vannrør i plastmateriale tilkoblet 12-volt vannpumpe.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Annet

 TG 1	Informasjon	Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommet er ikke bygget som ett våtrom, noe som må hensyntas ved bruk slik det fremstår ved befaringstidspunktet. Det gjøres også oppmerksom på at vanninnstallasjoner i rom uten sluk er forbundet med en viss risiko.
 TG 2	Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu noe som fører til redusert luftmengdeutsifting. Tiltak med montering av avtrekksvifte kan iverksettes dersom behov,



Loft - uinnredet / råloft - Hovedhytte.

Adkomst via luke over terrasse.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.

 TG 2	Statikk	Takets konstruksjoner har synlige nedbøyninger. Årsaken kan være underdimensjonering uten at dette kan angis som eksakt årsak. Observasjonen er gjort i en eldre bygning, og kan ses i den sammenheng. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak og om aktuelle tiltak bør påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	Loftet er kun inspisert fra luke på grunn av begrenset sikker adkomst på befaringstidspunktet. I tillegg var det en del avføring etter mus i isolasjon som etter en helsemessig vurdering ble det kun utført inspeksjon fra luken. Dette med de begrensinger det innebærer. TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av begrenset inspeksjonsmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste eksakt tilstand.
	Annet	Det ble observert avføring etter mus på loftet. Eventuelt aktivitetsnivå er ikke kjent. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
 TGIU	Overflater vegger/undertak	Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for kommentar.
	Kontroll av diffusjonssperre	Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for kommentar. Ytterligere undersøkelser anbefales. Dersom dampsperran mangler eller er mangelfull vil det kunne være en risiko for kondensering på loftet ved store temperaturforskjeller.



Badstue. Hovedhytte.

Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegg og himlingsflater med panel. Sittebenk i tre. Vedfyrt ovn.

 TG 2	Vurder konstruksjonsoppbygging	Rom som benyttes som badstue skal ha en spesiell konstruksjonsmetode for å fungere optimalt og for å redusere faren for skader. Symptomer ble sett som kan indikere skader og som forsterker mistanke om at konstruksjonsoppbygging ikke er korrekt. Det er økt risiko for skade ved feil oppbygging, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegger. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger / himling	Det er registrerte skjevheter i himlinger. Årsak er ikke kjent, men bør kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter på gulv øvrige observasjoner på hytten.
 TG 3	Overflater gulv	TG 3: Store skjevheter registrert på gulvet. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Årsak er ikke kjent, men må kunne sees i sammenheng med øvrige skjevheter som er registrert i hytten. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at årsak kan fastslåes og aktuelle tiltak eventuelt iverksettes. TG 2: Gulvet bærer preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Sjablommessig prisanslag gjelder for TG 3. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Hovedhytte.

Skorstein i stue fra byggeår av type elementpipe. Vedovn i stue og vedovn på kjøkken.
Skorstein i badstue fra byggeår av type elementpipe. Vedovn av ukjent alder.

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Stedvise riss/sprekker påvist på skorstein ved badstue. Ukjent årsak. Overflater må påregnes å fornyes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	Ildsteder inne i boligen	Ubrennbar plate foran ildsted i stue og i badstue har ikke tilstrekkelig størrelse på minimum 30 cm. Ubrennbar plate med tilstrekkelig størrelse må etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet i begge skorsteiner er ikke vurdert.


Etasjeskiller - Hovedhytte.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i stue/kjøkken

 TG 3	Skjevhetmåling	Målbare og merkbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 80 mm. I henhold til gjeldende målereglene i NS3600 gis det TG 3 ved mer enn 30 mm høydeforskjell i ett og samme rom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng samt i forhold til øvrige skjevheter registrert. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Skjevhetene kan skyldes setninger i grunnen/sviktende fundamentering. Ytterligere undersøkelser må påregnes, og eventuelle setningsskader/fundamentering må utbedres. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	----------------	---

Etasjeskiller - Anneks.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i stue/kjøkken.

 TG 2	Skjevhetmåling	Målbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på ca 20 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
---	----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Anneks.

Synlige vannrør i plastmateriale av ukjent alder tilkoblet 12-volt vannpumpe på bad og innvendig vandndunk. Synlige avløpsrør i plastmateriale. Gassfyrte vannvarmer plassert på bad.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannsystemet var på befaringstidspunkt tømt og er derfor ikke undersøkt, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales når anlegget er i drift.

Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).

Gasskomfyr på kjøkken og gassfyrte vannvarmer på bad med tilhørende utstyr er ikke vurdert av undertegnede da dette krever egen spisskompetanse. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedhytte.

Det er montert ett enkelt vannopplegg for kaldvann på kjøkken og toalettrom tilkoblet 12-volt vannpumpe og løse vanddunker. Synlige vannrør i plastmateriale. Synlige avløpsrør i plastmateriale. Frittstående gasskomfyr på kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannsystemet var på befaringstidspunkt tømt og er derfor ikke undersøkt, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand. Ytterligere undersøkelser anbefales når anlegget er i drift.

Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).

Gasskomfyr på kjøkken med tilhørende utstyr er ikke vurdert av undertegnede da dette krever egen spisskompetanse. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.

Elektrisk anlegg - Hovedhytte.

Det er ett 12-voltanlegg i hytten tilkoblet solcellepanel. To forbruksbatterier er plassert under benk på toalettrom. I tillegg er det ett bensindrevet aggregat i utvendig bod tilkoblet en 220-volt stikkontakt på dusjrom og en 220-volt stikkontakt på kjøkken.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Ikke relevant.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ikke besvart.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ikke besvart.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ikke besvart.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ikke besvart.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke besvart.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

220-volt opplegg via aggregat:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av dette opplegget og utførelsen bærer stedvis preg av lite fagmessig god utførelse, og det kan derfor ikke sies om dette er utført på forskriftsmessig måte.

12-volt anlegg:

Det foreligger ingen dokumentasjon ved installering av det elektriske 12-volt anlegget, med den risiko dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lovstridig å installere lavvoltsanlegg ved egeninnsats eller ufaglært arbeid så lenge vilkårene i loven er oppfylt. Om vilkårene ikke er oppfylt bør undersøkes videre.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Elektrisk anlegg - Anneks.

Det er ett 12-volt anlegg i annekset tilkoblet solcellepanel. Ett forbruksbatteri plassert i skap på soverom.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Ikke relevant.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ikke besvart.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ikke relevant.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ikke relevant.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ikke relevant.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ikke besvart.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke besvart.



TG 2


Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ingen dokumentasjon ved installering av det elektriske 12-volt anlegget, med den risiko dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lovstridig å installere lavvoltsanlegg ved egeninnsats eller ufaglært arbeid så lenge vilkårene i loven er oppfylt. Om vilkårene ikke er oppfylt bør undersøkes videre. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til el-fagkyndig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks

Annekset har yttervegger i tre- og murkonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning og murpuss.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader inkl. kledning

<p>TG 2: Overflatebehandlingen på trekledning bærer preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.</p> <p>Murfasadene har stedvise sprekker/riss. Skader i overflate bør utbedres.</p> <p>TG IU: På grunn av snøforholdene er større deler av utvendige fasader/ kledninger på annekset ikke forsvarlig inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales defor når forholdene ligger bedre til rette.</p>
--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedhytte.

Hytten har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og stedvis liggende trekledning.

 **TG 2** Konstruksjon

<p>Hytten har stedvispåviste skjevheter. Eksempelvis er langvegg mot syd, men øvrige skjevheter kan ikke utelukkes. Årsak til skjevhetene bør kartlegges og eventuelt utbedres.</p>
<p>TG 2: Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Luftespalte i nedkant av trekledning er blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres dersom behov.</p> <p>Det er stedvise sprekker og tegn til råteskader i kledning. Sprekker bør tettes/overflatebehandles fornyes og tegn til råteskader bør utbedres.</p> <p>Overflatebehandlingen bærer stedvis preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.</p> <p>Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.</p> <p>TG IU: På grunn av snøforholdene er deler av utvendige fasader/ kledninger på hytten kke forsvarlig inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales derfor når forholdene ligger til rette.</p>

Dører og vinduer - Hovedhytte.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår. Tre vinduer i stue fra år 2019. Utgangsdør fra stue av ukjent alder i malt trekonstruksjon med glassfelt i to-lags glass. Utgangsdør fra bod i tett trekonstruksjon fra byggeår. Terrassedør fra stue med karmen og rammer i tre, og med to-lags glass fra år 1989. Dør til badstue i tett trekonstruksjon av ukjent alder.



TG 2

Vinduer

De vinduer som er av eldre dato har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer.
Eksempelvis følgende vindu: Vindu i gavelvegg på kjøkken.
Utskifting av glass anbefales.

Dører

TG 2:
Ytterdøren fra innvendig bod er av eldre dato og bærer preg av slitasje og har behov for oppgraderinger/ utskifting. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Informasjon:
Terrassedøren fra stue er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører og vinduer - Anneks.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass med påstemplet produksjonsår 1996. Utgangsdør av ukjent alder i trekonstruksjon med glassfelt i to-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



Vinduer


Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak - Anneks.

Yttertaket har saltaksform og tekket med stålplater av ukjent alder.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform

	Inspeksjonsmulighet	Taket er kun inspisert fra bakkeplan på grunn av sikkerhetsmessige vurderinger, med den begrensning dette innebærer.
--	---------------------	--

	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)	Det er registrert stedvise skader på mønepanner og stedvise bulker i takplater. Årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	---	--

			Yttertaktekkningen er av ukjent alder. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av ukjent alder og usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ves behov.
--	--	--	---

		Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko som følge av ovennevnte.
--	--	--------------	--

		Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
--	--	-----------------	---

		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Takrenner og nedløp mangler og bør monteres.
--	--	--------------------------------------	--



Yttertak - Hovedhytte

Yttertaket er oppført i trekonstruksjon med saltaksform og tekket med pappshingel. Takterkningen er av ukjent alder.

Tak over utvendig bod er tekket med stålplater av ukjent alder.
Takrenne i stål.



TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)	TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av ukjent alder og usikker restlevetid på yttertaktekkningen på hovedtaket. Se også pkt. "Inspeksjonsmulighet" for ytterligere kommentarer.
	Konstruksjon	Takkonstruksjonen har tegn til svekkelser. Det er registrert synlige skjevheter og svanker langs gesimer. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	Hovedtaket er ikke fysisk inspisert grunnet store snømengder. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket inkludert tekking, takgjennomføringer, skorsteiner etc. kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Overgang mellom bodtak og vegg er vurdert til å ha mangelfulle tettedetaljer. Tiltak anbefales.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Hovedtak: Det er ikke etablert takrenner og nedløp noe som kan føre til oppfukning og skader på omkringliggende konstruksjoner. Takrenner og nedløp bør monteres ved en eventuell oppgradering av yttertaktekkningen. Tak over utvendig bod: Det er registrert stedvise skader/deformasjoner på takrenner. Utskiftning bør påregnes. Taknedløp mangler, noe som kan føre til oppfukning av omkringliggende konstruksjoner med påfølgende skader som en konsekvens. Taknedløp bør monteres og takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra hytten.
 TGIU	Takgjennomføringer	Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for kommentar.
	Skorsteiner over tak	Se pkt. "Inspeksjonsmulighet" for kommentar.


Balkonger, terrasser, veranda etc - Anneks.

Utgang fra stue til sørøstvendt delvis overbygget terrasse på ca. 11 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk på deler av terrassen i murkonstruksjon.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 3	Annet	Rekkverk mangler på deler av terrassen. Tiltak med montering av rekkverk på de deler av terrassen med høyde på mer enn 50 cm over terreng må påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000
 TGIU	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	TG IU: De deler av terrassen som ikke er overbygget er på befaringstidspunktet snødekket og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand på denne delen av terrassen. Ytterligere undersøkelser anbefales derfor når forholdene ligger bedre til rette. Informasjon: For øvrig ble det ikke observert synlige tegn til skader på de deler av terrassen som var synlig på befaringstidspunktet.


Balkonger, terrasser, veranda etc - Hovedhytte.

Utgang fra stue til vestvendt delvis overbygget terrasse på ca. 12 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 83 cm.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	TG 2: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og avviker fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak kan iverksettes dersom behov. Skjevheter registrert i gulv og i rekkverk. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste eksakt årsak og omfang av utbedringer. Tiltak bør påregnes. Overflatebehandlingen på gulv er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales. TG IU: Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn begrenset inspeksjonsmulighet, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på disse. Ytterligere undersøkelser anbefales for å stadfeste eksakt tilstand på disse slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.
--	---	---



Balkonger, terrasser, veranda etc - Hovedhytte.

Utgang fra stue til sørvestvendt overbygget terrasse på ca. 8 m².
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av mur og håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 70 cm.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	TG 2: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og avviker fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandling på håndløper er slitt og har behov for utbedringer med ny overflatebehandling. TG IU: Deler av terrassen er på befaringstidspunktet snødekket og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt tilstand på hele denne. Ytterligere undersøkelser anbefales derfor når forholdene ligger bedre til rette. Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse og tilstand på disse.
--	---	--




Grunnmur, fundamenter - Hovedhytte.

Hytten er oppført på søylefundamenter i murblokker og naturstein.

 TG 3	Fundamenter	<p>På grunn av begrenset tilkomst under hytten ble det derfor kun foretatt en forenklet vurdering fra utsiden, dette med de begrensinger det innebærer.</p> <p>Det ble observert enkelte fundamenter med store skjevheter/deformasjoner under hytten, i tillegg til stedvise skjevheter i enkelte andre fundamenter. Ytterligere undersøkelser må derfor påregnes for å stadfeste eksakt årsak og omgang av eventuelle utbedrende tiltak. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000</p>
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent



Grunnmur, fundamenter - Anneks.

Grunnmur i lettklinkerblokker på sider utvendig pusset med murpuss.
Søylefundamenter i tre og drager i tre langs midten av annekset.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter	
 TG 1	Fundamenter	Det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til skader eller svekkelser på synlige søylefundamenter. Observasjoner ble gjort fysisk ved å være under annekset.
 TGIU	Grunnmur	På grunn av snøforholdene er større deler av grunnmuren på annekset ikke forsvarlig inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales defor når forholdene ligger bedre til rette.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent



Drenering - Hovedhytte.

Eventuelt drenering er fra ukjent årstall.
Skrånende tomt.

 TG 2	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker hyttens konstruksjoner og bruksområder. Eventuelt drenering er skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av eventuell dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.


Drenering - Anneks.

Eventuell dreneringen er vurdert til å være fra anneksets byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.

 TG 2	Fuktsikring av grunnmur	På grunn av snøforhold på befaringstidspunktet kan det ikke verifiseres om hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker anneksets konstruksjoner og bruksområder. Eventuell drenering er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av eventuell dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Stikkledninger og tanker

Hovedhytten og annekset har ikke innlagt vann. Vann må fylles i dunker/kanner.
Avløp fra gråvann og fra toaletter i både hovedhytte og i annekset ledes til ukjent sted.

 TG 2	Septiktank	<p>Det kan ikke verifiseres om det er etablert egen septiktank eller lignende fra toalett i hovedhytte og i annekset, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt løsning for håndtering av kloakk fra disse.</p> <p>Ytterligere undersøkelser bør derfor påregnes for å kunne stadfeste eksakt løsning/tilstand og om det er behov for eventuelle tiltak/oppgraderinger.</p> <p>Gråvann forøvrig fra både hovedhytte og annekset er vurdert til å slippes ut i terreng og det er ukjent om det foreligger utslippstillatesle for dette.</p> <p>Ytterligere undersøkelser bør derfor påregnes for å kunne stadfeste dette helt eksakt.</p> <p>TG 2 er satt for å belyse risiko som følge av usikkerhet på grunn av ovennevnte.</p>
---	------------	--

Branntekniske vurderinger - Anneks.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, slukkeutstyr mangler.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at deler av annekset mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vindu på hems oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Branntekniske vurderinger - Hovedhytte.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at deler av hytten mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer på soverommene oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold - Hovedhytte.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue er takhøyden målt til 2,17 meter og på ett soverom er til 2,20 meter.

Til informasjon:

Stue har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

Til informasjon:

Soveommene avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Rom for varig opphold - Anneks.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Stue/kjøkken: 2,20-3,73 meter (skråhimling).

Soverom: 2,17 meter.

Til informasjon:

Soverom har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Hovedhytte:

Fasadetegning ifbm. takoverbygg over terrasse fremlagt.

Fremvist tegninger datert 20/11-2008.

Anneks:

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Fremvist tegninger datert 20/11-2008.

Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene ved at inntegnet bod er fjernet og benyttes som en del av stue/kjøkken og at ett soverom benyttes i dag som bad.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke relevant.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Det er ukjent om det er septiktank eller lignende på eiendommen.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 19/2-2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Dusjrom. Hovedhytte.
]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft hovedhytte.]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Eksempel på
snødekkede fasader ved anneks.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Terrasse ved anneks på
befaringstidspunkt.]



Yttertak - [Eksempel på snødekket tak på hovedhytte på
befaringstidspunkt.]



Yttertak - [Eksempel på snødekket tak på hovedhytte på
befaringstidspunkt.]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Eksempel på snødekkede fasader ved hovedhytte på befaringsstidspunktet.]



Yttertak - [Eksempel på snødekket tak på hovedhytte på befaringsstidspunktet.]

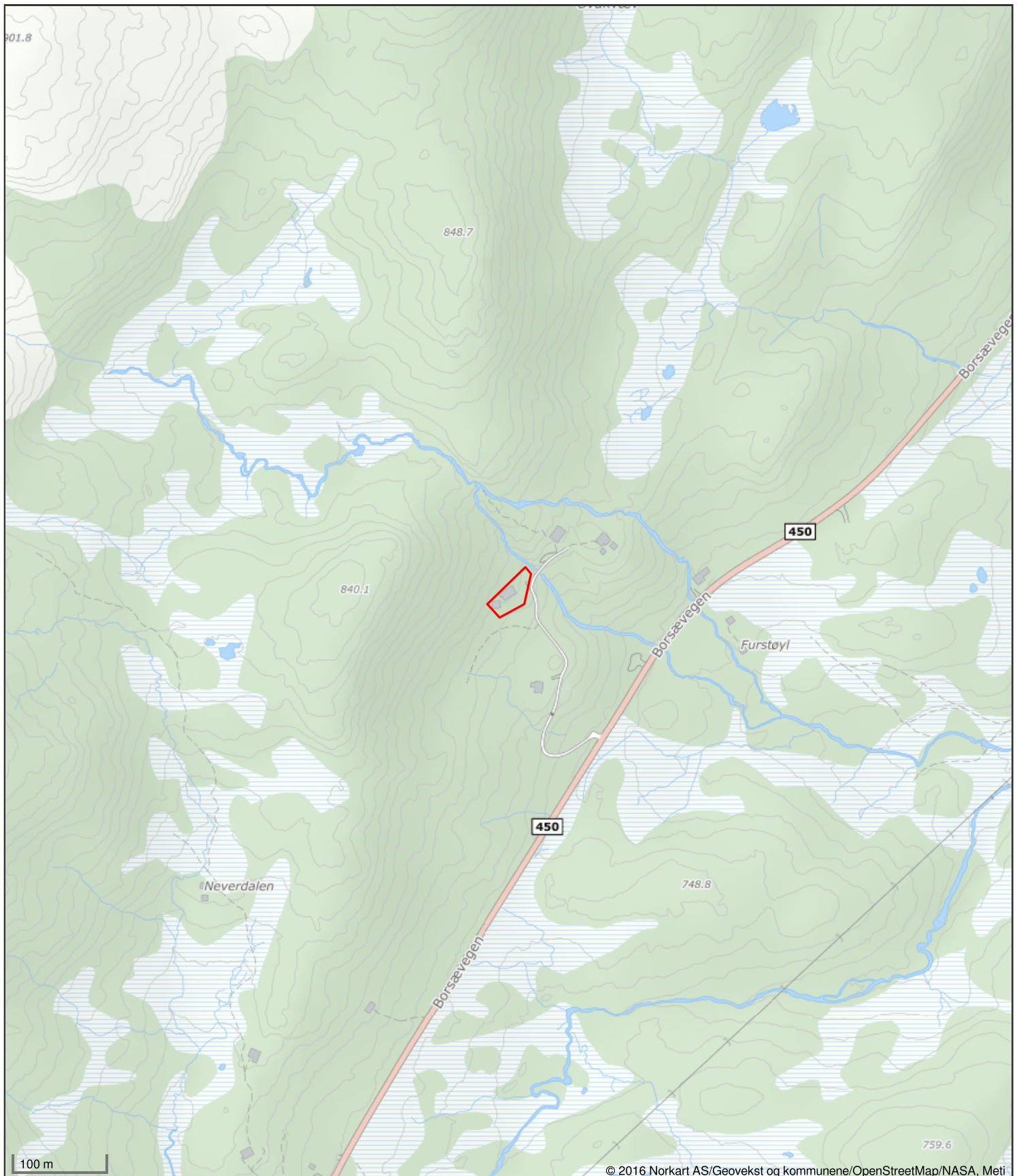


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Eksempel på snødekkede fasader ved hovedhytte på befaringsstidspunktet.]



Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Rom som benyttes som bad i anneks.]

Oversiktskart for eiendom 4034 - 126/67//



Borsævegen 583

Høyde over havet

770 m



Offentlig transport

Tønsberg kryss 10 min
Linje 140, 142 10 km

Lio 10 min
Linje 140, 142 10.3 km

Avstand til byer

Notodden 1 t 47 min

Skien 2 t 16 min

Kongsberg 2 t 18 min

Porsgrunn 2 t 21 min

Arendal 2 t 45 min

Oslo 3 t 23 min

Bergen 5 t 16 min

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Dalen 11 min

Dalen Hotel 13 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Hallbjønn Høyfjellssenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Eidsborg Stavkirke 21 min

Sport

Skafså fotballøkke 8 min
Ballspill 6.7 km

Tokkehallen - Flerbrukshall 11 min
Aktivitetshall 10.7 km

Dagligvare

Joker Dalen 13 min
PostNord, søndagsåpent 11.7 km

Coop Extra Dalen 13 min
Post i butikk 11.8 km

